

Risposta n. 297

OGGETTO: Articolo 16, comma 1-septies del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63.
Asseverazione non contestuale alla richiesta del titolo abitativo e cessione del credito corrispondente alla detrazione spettante

Con l'istanza di interpello specificata in oggetto, e' stato esposto il seguente

QUESITO

L'Istante, in qualità di legale rappresentante della società X Srl, rappresenta di voler acquistare due unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato residenziale esistente oggetto di lavori di "demolizione e ricostruzione con ampliamento" da parte dell'impresa costruttrice.

In particolare, fa presente che acquisterà una unità immobiliare abitativa in qualità di persona fisica mentre, l'altra unità immobiliare, sarà acquistata in nome e per conto della Società, come unità immobiliare strumentale per natura (ufficio).

Precisa che la società che svolge l'attività di costruzione e ristrutturazione sull'immobile citato sta realizzando l'intervento in forza di un permesso di costruire rilasciato il 31 luglio 2019 dal Comune competente sulla base della domanda presentata il 7 dicembre 2018.

All'atto della presentazione del permesso di costruire non è stato presentato il

progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico e così l'asseverazione del progettista.

La società, pertanto, tramite tecnico incaricato, ha provveduto il 19 dicembre 2019 al primo deposito delle strutture e dell'asseverazione prevista dall'articolo 3 del D.M. 58 del 2017 al Comune.

In pari data è stata depositata la comunicazione con la quale è stato dichiarato l'inizio dei lavori a partire dal giorno 29 dicembre 2019, come riportato sulla stessa dichiarazione.

L'Istante fa presente che l'acquisto dell'unità immobiliare abitativa, considerato che è disoccupata, verrà finanziato dal marito, mediante un prestito infruttifero, mentre l'acquisto dell'unità strumentale (ufficio) avverrà mediante finanziamento soci effettuato dal marito in favore della società acquirente. Ciò premesso, l'Istante chiede di sapere se l'acquisto in questione rientri tra quelli agevolabili ai sensi dell'articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge n.63 del 2013 e, inoltre, se possa cedere al proprio coniuge il credito corrispondente alla detrazione a lei spettante per l'acquisto dell'unità abitativa e quella in capo alla società di cui è rappresentante legale.

SOLUZIONE INTERPRETATIVA PROSPETTATA DAL CONTRIBUENTE

L'Istante ritiene di poter fruire dell'agevolazione prevista per l'acquisto dell'immobile ai sensi del citato articolo 16, comma 1-*septies*, del decreto legge. n. 63 del 2013 e di poter cedere, al marito sia il credito corrispondente alla detrazione a lei spettante, in quanto soggetto "incapiente", sia il credito corrispondente alla detrazione in capo alla società.

PARERE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

In via preliminare, si evidenzia che il presente parere non implica o presuppone

un giudizio in merito alla conformità dell'attività svolta dall'impresa costruttrice e sulla qualificazione e sulla quantificazione delle spese di ristrutturazione sostenute, su cui rimane fermo ogni potere di controllo dell'amministrazione finanziaria.

Il comma 1-*septies* dell'articolo 16 del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63 inserito dall'articolo 46-*quater* del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 giugno 2017, n. 96, nella versione attualmente vigente prevede che *«qualora gli interventi di cui al comma 1-*quater* [del medesimo articolo 16] siano realizzati nei comuni ricadenti nelle zone classificate a rischio sismico 1,2 e 3 (...) mediante demolizione e ricostruzione di interi edifici, allo scopo di ridurre il rischio sismico, anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, ove le norme urbanistiche consentano tale aumento, eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare che provvedano, entro diciotto mesi dalla data di conclusione dei lavori, alla successiva alienazione dell'immobile, le detrazioni dall'imposta di cui al primo e al secondo periodo del medesimo comma 1-*quater* spettano all'acquirente delle unità immobiliari, rispettivamente nella misura del 75 per*

cento e dell'85 per cento del prezzo della singola unità immobiliare, risultante nell'atto pubblico di compravendita e comunque, entro un ammontare massimo di spesa pari a 96 mila euro per ciascuna unità immobiliare (...)».

La disposizione normativa in commento, inserita nel contesto delle disposizioni normative che disciplinano il c.d. "sismabonus" (commi da 1-*bis* a 1-*sexies* del medesimo articolo 16), si riferisce espressamente agli interventi di cui al comma 1-*quater* che, a sua volta, richiama gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche di cui all'articolo 16-*bis*, comma 1, lettera i), del TUIR, eseguiti mediante demolizione e ricostruzione di interi fabbricati - anche con variazione volumetrica rispetto all'edificio preesistente, nei limiti consentiti dalle disposizioni normative urbanistiche - e che determinino il passaggio a una o a due classi inferiori di rischio sismico.

La disposizione sull'acquisto di case antisismiche, pur avendo alcuni elementi di analogia con il c.d. "sismabonus", si differenzia da quest'ultimo in quanto beneficiari dell'agevolazione sono gli acquirenti delle nuove unità immobiliari e la detrazione è calcolata sul prezzo di acquisto di ciascuna delle predette unità.

Il predetto comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, è stato modificato dall'articolo 8 del decreto legge n. 34 del 30 aprile 2019 che ne ha esteso l'ambito applicativo - in origine limitato ai fabbricati ubicati in zona 1 - anche agli immobili ubicati in zona sismica 2 e 3.

Riguardo al quesito posto dall'Istante - concernente la redazione e la presentazione dell'asseverazione, prevista dall'articolo 3, comma 2, del decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti del 28 febbraio 2017, n. 58, si osserva che con tale decreto, emanato in attuazione dell'articolo 16, comma 1-*quater* del citato decreto legge n. 63 del 2013, sono state stabilite le linee guida per la classificazione del rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte dei professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati.

In particolare, ai sensi dell'articolo 3 del predetto decreto ministeriale n. 58 del 2017 - come modificato da ultimo dal decreto ministeriale 9 gennaio 2020 n. 24 - l'efficacia degli interventi finalizzati alla riduzione del rischio sismico (classe di rischio dell'edificio precedente l'intervento e quella conseguibile a seguito dell'esecuzione dell'intervento progettato) è asseverata (secondo il modello contenuto nell'allegato B del decreto stesso) dai professionisti incaricati della progettazione strutturale, direzione dei lavori delle strutture e collaudo statico, secondo le rispettive competenze professionali, e iscritti ai relativi Ordini o Collegi professionali di appartenenza, in base ai contenuti delle linee guida allegate al decreto medesimo. Il progetto degli interventi, contenente l'asseverazione, è allegato alla segnalazione certificata di inizio attività o alla richiesta di permesso di costruire da presentare allo sportello unico competente di cui all'articolo 5 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, per i successivi adempimenti, tempestivamente e

comunque prima dell'inizio dei lavori.

L'asseverazione e le attestazioni - all'atto dell'ultimazione dei lavori strutturali e del collaudo - della conformità degli interventi eseguiti al progetto depositato, come asseverato dal progettista sono depositate presso il suddetto sportello unico e consegnate in copia al committente, per l'ottenimento dei benefici fiscali.

In virtù di tale ultima disposizione, nella circolare 31 maggio 2019, n. 13/E, e da ultimo con la circolare 8 luglio 2020 n. 19/E, è stato precisato che un'asseverazione tardiva, in quanto non conforme alle citate disposizioni, non consente l'accesso alla detrazione. Tale principio si applica anche nel caso di acquisto di immobili oggetto di interventi per la riduzione del rischio sismico effettuati da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare; pertanto, qualora le imprese non abbiano tempestivamente presentato la predetta asseverazione, gli acquirenti delle unità immobiliari non possono fruire della predetta detrazione sul prezzo di acquisto delle unità immobiliari.

Preso atto delle modifiche normative intervenute in materia e, in particolare, dell'ampliamento dell'ambito applicativo dell'agevolazione, al fine di non escludere dal beneficio i contribuenti che non avevano effettuato l'adempimento in parola, in quanto non destinatari dell'agevolazione in base alle norme vigenti al momento della presentazione della richiesta del titolo abilitativo, è stato acquisito per il tramite del Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, il parere del Consiglio superiore dei lavori pubblici del 5 giugno 2020.

In conformità al predetto parere, con la risoluzione n. 38/E del 3 luglio 2020 è stato precisato che la detrazione di cui al citato comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013 spetta anche agli acquirenti delle unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche 2 e 3, oggetto di interventi le cui procedure autorizzatorie sono iniziate dopo il 1° gennaio 2017 ma prima del 1° maggio 2019, data di entrata in vigore delle nuove disposizioni, anche se l'asseverazione di cui all'art. 3 del citato decreto ministeriale n. 58 del 2017 non è stata presentata contestualmente alla richiesta

del titolo abilitativo. In tal caso, tuttavia, ai fini della detrazione, è necessario che la predetta asseverazione sia presentata dall'impresa entro la data di stipula del rogito dell'immobile oggetto degli interventi di riduzione del rischio sismico.

Nel caso di specie, pertanto, l'Istante, nel rispetto di tutte le altre condizioni richieste che non sono oggetto della presente istanza di interpello, potrà fruire per gli immobili che intende acquistare della detrazione di cui al citato comma 1-*septies*) dell'articolo 16 del decreto legge n. 63 del 2013, atteso che, come dichiarato, la prevista asseverazione è già stata presentata dall'impresa di costruzione (il 19 dicembre 2019).

Con riferimento al secondo quesito dell'Istante si precisa che l'articolo 121 del decreto legge n. 34 del 19 maggio 2020 convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77 ha previsto, tra l'altro che, in deroga all'articolo 16, commi 1-*quinquies*, terzo, quarto e quinto periodo, e 1-*septies*, secondo e terzo periodo, del decreto legge 4 giugno 2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla legge 3 agosto 2013, n. 90, per gli interventi antisismici, i soggetti che sostengono, negli anni 2020 e 2021, le relative spese possono optare, in luogo dell'utilizzo diretto della detrazione, alternativamente:

a) per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi e da questi ultimi recuperato sotto forma di credito d'imposta, di importo pari alla detrazione spettante, con facoltà di successiva cessione del credito ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari;

b) per la cessione di un credito d'imposta di pari ammontare con facoltà di successiva cessione ad altri soggetti, compresi gli istituti di credito e gli altri intermediari finanziari.

Tutto ciò premesso, con riferimento al quesito posto, si ritiene che l'Istante possa cedere al proprio marito il credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante delle spese sostenute sia per l'acquisto, come persona fisica, dell'unità abitativa, sia per

l'acquisto, in qualità di legale rappresentante della società, dell'unità strumentale.

Si ricorda che ai sensi del comma 7 del medesimo articolo 121 è stabilito che: «*Con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da adottare entro trenta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità attuative delle disposizioni di cui al presente articolo, comprese quelle relative all'esercizio delle opzioni, da effettuarsi in via telematica, anche avvalendosi dei soggetti previsti dal comma 3 dell'articolo 3 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322*».

Il presente parere viene reso sulla base degli elementi e dei documenti presentati, assunti acriticamente così come illustrati nell'istanza di interpello, nel presupposto della loro veridicità e concreta attuazione del contenuto.

Si ribadisce, in particolare, che resta impregiudicato, ai sensi dell'articolo 10-*bis* della legge n. 212 del 2000, ogni potere di controllo dell'Amministrazione finanziaria, volto a verificare se l'operazione in esame ed eventuali altri atti, fatti o negozi ad essa collegati, si inseriscano in un più ampio disegno abusivo, pertanto, censurabile.

IL DIRETTORE CENTRALE

(firmato digitalmente)